



Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Maio/2021



hgicapital.com.br



Sobre o fundo

O fundo HGI Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário visa auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de investimento em Créditos Imobiliários, sobretudo via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis de forma geral.

Informações Gerais

Data de Início: 18/12/2020

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Taxa de Administração: 0,25% a.a.

Taxa de Gestão: 1,00% a.a.

Taxa de Performance: 20% do que exceder o IPCA + 3% a.a.

Patrimônio Líquido: R\$ 13.305.600,41

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 103,6754

Valor da Cota de Mercado: R\$ 106,22

Código B3: HGIC11

Código ISIN: BRSEQRCTF002

Pagamento de Rendimentos: 12º dia útil do mês

Tributação: segundo a Lei 11.196/05, pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total de um fundo com, no mínimo, 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão, são isentas de Imposto de Renda (IR) nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de IR sobre eventuais ganhos de capital na venda da cota.

Comentários do Gestor

No mês de maio, o HGIC11 fechou com uma valorização patrimonial de 1,25% e distribuiu 0,78 por cota. O fundo teve 299 negócios realizados em bolsa, totalizando R\$ 1,96 milhão.

Como é de conhecimento, o fundo tem priorizado a construção do pipeline de novas operações enquanto mantém a oferta 476 em aberto para otimização da cota patrimonial do fundo, até que uma operação esteja disponível para aquisição. Para tanto, no mês de maio não houve novas integralizações, mas já tem programado para junho uma aplicação de R\$ 6,5 milhões para aquisição do CRI Pinheiros, e de mais R\$ 3,5 milhões entre final de junho e início de julho para aquisição da operação Yes Jundiaí. As integralizações são feitas conforme cota patrimonial do dia anterior, portanto, não há prejuízo aos atuais cotistas. Dessa forma, o fundo passará de um PL de R\$ 13,3 milhões para R\$ 23,3 milhões nos próximos meses.

A operação de **Pinheiros**, que estava prevista para liquidar no final de maio, acabou passando para o fim de junho/início de julho devido a atrasos nas assinaturas e registro das garantias. A operação de **Yes**, anteriormente prevista para junho, também deverá ser liquidado entre final de junho e início de julho.

Para uma melhor utilização do caixa proveniente das amortizações parciais dos CRIs, a equipe de Gestão optou por comprar FIIs ao final do mês de maio, enquanto não havia previsão de novas liquidações, para trazer uma maior eficiência do resultado caixa para o mês de junho.

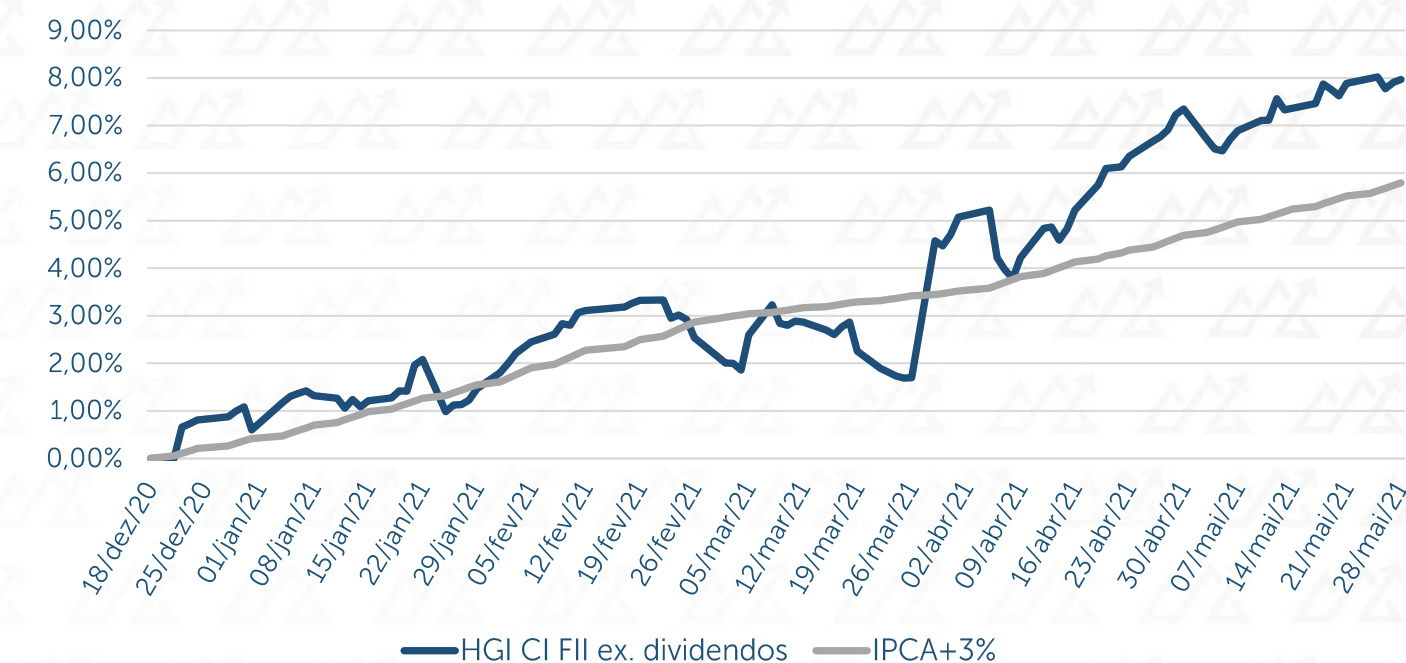




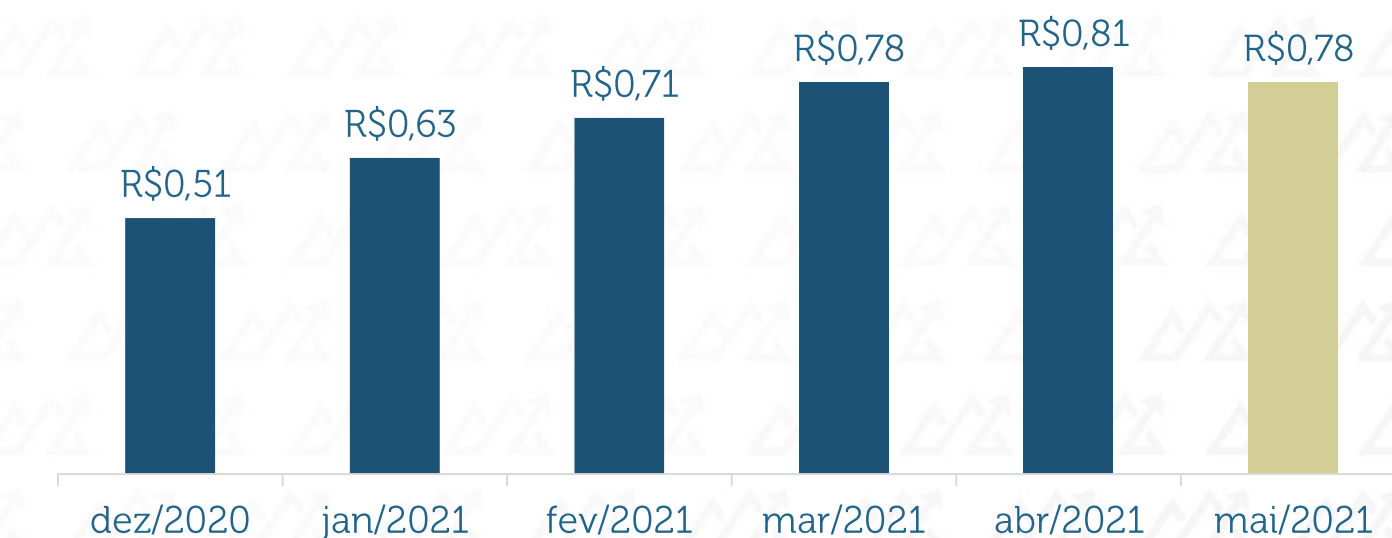
DRE Sintético

	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021
Ativo	165.181,66	79.127,12	70.263,89	26.755,92	306.463,65	267.013,46
CRIs - Juros	37.930,50	69.264,42	92.994,20	89.461,32	113.809,49	128.273,67
CRIs - Amort.	111.998,30	10.916,45	9.247,81	92.795,72	214.363,23	136.771,61
CRIs - Valorização	15.252,86	-1.053,75	-31.978,12	-159.472,54	-24.056,18	-
Receita Financ.	0,00	0,00	0,00	3.971,42	2.347,11	1.968,18
Passivo	-3.844,74	-7.584,85	-27.330,88	-17.007,00	-29.406,09	-28.736,83
Taxa de Administração	0,00	-6.136,34	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Taxa de Gestão	0,00	0,00	0,00	-	-9.922,21	-10.480,39
Taxa de Escrituração	0,00	0,00	-2.002,82	-2.007,00	-2.002,80	-2.000,00
Taxa de Performance	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
Outras Despesas	-3.844,74	-1.448,51	-10.328,06	-	-2.481,08	-1.256,44
Resultado Líquido - Caixa	34.085,76	61.679,57	65.663,32	76.425,74	86.750,51	101.505,02
Caixa Distribuído	-34.085,76	-42.000,00	-62.795,24	-75.413,52	-103.954,59	-101.505,02
Fechamento Cota						
Patrimonial	100,6678	100,6684	100,2901	102,3902	103,1792	103,6754
Fechamento Cota Mercado	-	-	-	-	104,79	106,22
P/VPA	-	-	-	-	1,02	1,02
Cotas:	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021
HGIC11	67.146,00	88.444,00	96.684,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00
Distribuição por Cota	0,51	0,63	0,71	0,78	0,81	0,78

Rentabilidade Acumulada



Distribuição por Cota





Ativos

Estratégia Core

CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL do Fundo	Valor Aplicado (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/12/2026	3,65%	R\$ 485.062,67	1,20	49,03%	94,59%	70,14%
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Isec	12,68%	IPCA	21/07/2026	17,08%	R\$ 2.273.217,87	1,14	29,14%	52,97%	78,26%
CRI JACARANDÁ	Cota Única	Isec	12,68%	IPCA	20/04/2030	8,68%	R\$ 1.154.957,13	3,44	41,31%	100,00%	97,13%
CRI QUARESMEIRA	Subordinada	Isec	13,90%	IPCA	20/01/2032	4,18%	R\$ 555.667,29	4,49	21,71%	16,02%	43,71%
CRI QUARESMEIRA	Sênior	Isec	11,00%	IPCA	20/01/2032	25,35%	R\$ 3.372.745,99	4,72	21,71%	16,02%	43,71%
CRI SOUL	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/05/2023	10,39%	R\$ 1.382.870,90	0,47	56,24%	100,00%	78,95%
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	28,18%	R\$ 3.749.658,35	2,36	51,47%*	73,23%	51,25%

Overview

Taxa Média	Duration Média	LTV Médio	Ativos Core (% do PL)	Ativos Liquidez (% do PL)
IPCA + 12,58% a.a.	2,70 anos	37,99%	97,51%	2,49%

* Dado referente ao mês de Abril de 2021



Pipeline – Novas operações e tranches futuras

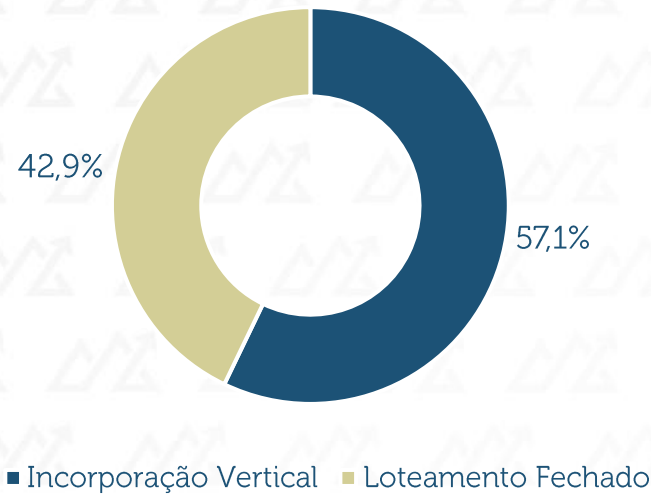
Nome	Status	Emissor	Classe	UF da Operação	Remuneração	Valor de Alocação	Tempo Estimado de Liquidação
Pinheiros	Liquidação	Isec	Sênior	GO	IPCA + 9,00%	R\$ 4.000.000,00	Jun/21
Pinheiros	Liquidação	Isec	Subordinada	GO	IPCA + 14,00%	R\$ 1.000.000,00	Jun/21
Yes Jundiai (1ª tranche)	Liquidação	Virgo	Única	SP	IPCA + 11,00%	R\$ 5.000.000,00	Jun/21
Charme da Villa	Due Diligence	A definir	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 21.500.000,00*	Jul/21
Operação 2	Mandatado	A definir	A definir	GO	IPCA + 12,68%	R\$ 22.000.000,00*	Ago/21
Yes Jundiai (demais tranches)	Liquidação	Virgo	Única	SP	IPCA + 11,00%	R\$ 4.000.000,00	-

* Valor total da Emissão

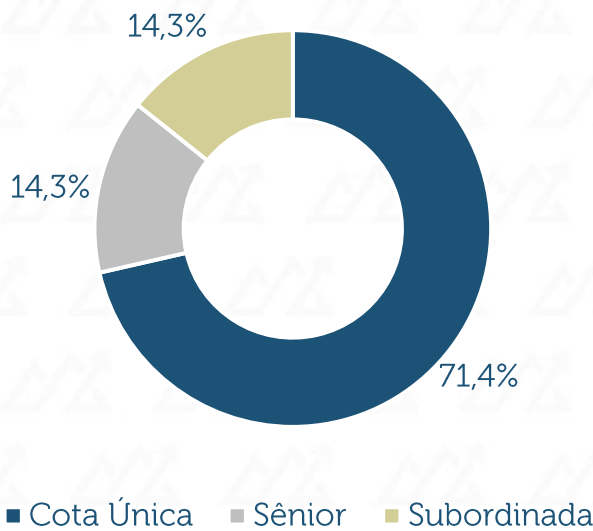


Características do Portfólio

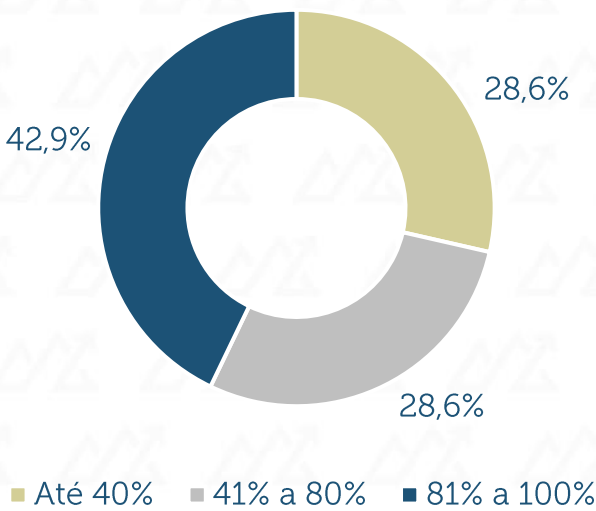
Segmento



Subordinação



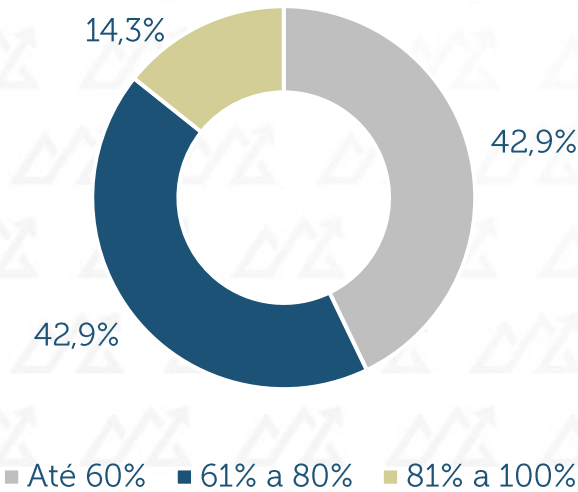
% Obra Executada



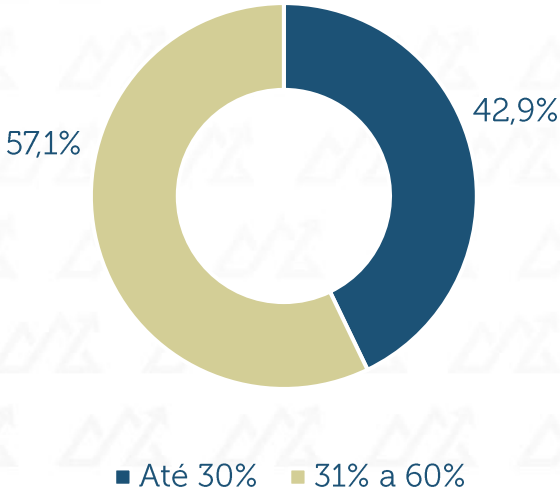
PL dos CRIs por Estado



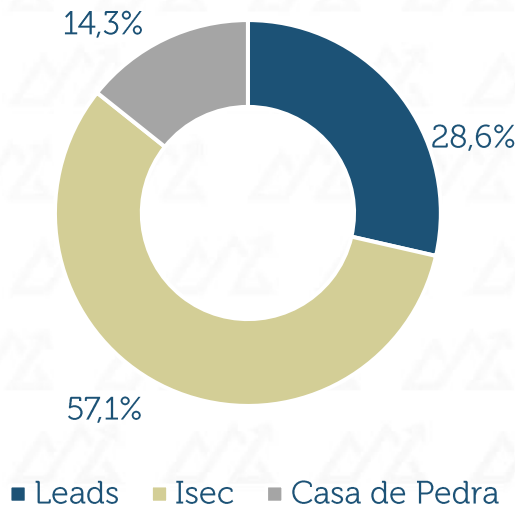
% Carteira Vendida



LTV



Securitizadora





Detalhes dos Ativos

CRI Eve Bella 	 Localização: Itumbiara-GO  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 16,00% a.a.	 Garantias: - A.F. do Imóvel e de 5 un. no Belvedere Residencial - Alienação Fiduciária (A.F.) das Quotas da SPE - Cessão de Recebíveis - Fiança das P.F. sócias do empreendimento - Fundo de Reserva - Hipoteca da Matrícula Mãe	 Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Bella Residence, incorporação residencial localizada no município de Itumbiara-GO e que possui 144 unidades.  Local: Bella Residence  Empreendedor: Palma Empreendimentos
CRI Franzolin 	 Localização: Bauru-SP e Dourados-MS  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.	 Garantias: - A.F. das Quotas do Emitente - A.F. dos Imóveis - Aval - Cessão Fiduciária - Fundo de Obra - Fundo de Reserva	 Operação estruturada para financiamento de obras de duas incorporações verticais: Thropos, composta por 84 unidades e localizada em Bauru-SP; Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades.  Locais: Thropos Ethos Hall  Empreendedor: Franzolin
CRI Jacarandá 	 Localização: Aparecida de Goiânia-GO  Segmento: Loteamento Fechado  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.	 Garantias: - A.F. das Quotas da Emitente - Cessão Fiduciária - Fiança e Coobrigação - Fundo de Reserva - Razão de Garantia Mensal - Razão de Garantia do Saldo Devedor	 Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Jacarandá, loteamento fechado com 403 unidades e localizado no município de Aparecida de Goiânia-GO.  Local: Parqville Jacarandá  Empreendedor: CINQ DI



Detalhes dos Ativos

CRI Quaresmeira 	 Localização: Trindade-GO  Segmento: Loteamento Fechado  Subordinação: Sênior e Subordinada  Remuneração: IPCA + 11,50% a.a.	 Garantias: - Aval - A.F. das Quotas da SPE - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Fundo de Reserva - Fundo de Obras	 Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Quaresmeira, condomínio horizontal localizado no município de Trindade-GO e composto por 434 unidades com metragens entre 264 e 905 m².  Local: Parqville Quaresmeira  Empreendedor: CINQ DI
CRI Soul 	 Localização: Goiânia-GO  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 16,00% a.a.	 Garantias: - A.F. das Quotas da SPE e do Imóvel - A.F. de 1 Apartamento no Jd. Goiás (Goiânia-GO) - A.F. de 2 Lotes no St. Oeste (Goiânia-GO) - Cessão de Recebíveis - Fiança das P.F. sócias do empreendimento - Hipoteca da Matrícula Mãe	 Operação estruturada para financiamento de obras do Soul Parque Cascavel, incorporação vertical localizada no município de Goiânia-GO e composta por 57 unidades.  Local: Soul Parque Cascavel  Empreendedor: Construtora Campos
CRI Vifran 	 Localização: Valinhos-SP  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 12,00% a.a.	 Garantias: - A.F. das Quotas da SPE - A.F. de Imóveis - A.F. de Terreno - Aval e Fiança - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Fundo de Reserva	 Operação estruturada para financiamento de obras do Signature Valinhos, incorporação vertical localizada no município de Valinhos-SP, composta por unidades de 185 a 247 m².  Local: Signature  Empreendedor: Vifran Construtora



Glossário

- ❑ **Cota Sênior:** possui preferência no recebimento dos pagamentos de juros e eventuais encargos moratórios. Em operações com subordinação, a cota sênior apresenta o menor risco e, portanto, a menor remuneração.
- ❑ **Cota Subordinada:** cota que se subordina às demais (sênior, mezanino) nos recebimentos de amortizações. Logo, os CRIs subordinados recebem os pagamentos de juros e encargos moratórios somente após o pagamento dos demais CRIs. Possuem risco maior e, portanto, a maior remuneração esperada.
- ❑ **CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário. Operação emitida por securitizadora.
- ❑ **Fundo *feeder*:** fundo que investe em um fundo *master*, de gestão da própria instituição.
- ❑ **ICVM 476:** documento da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que regulamenta as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos e cujo público-alvo é composto apenas por investidores profissionais.
- ❑ **ISIN:** sigla em inglês para *International Securities Identification Number* e também conhecida como Norma ISO 6166, é um código alfanumérico usado internacionalmente para identificar ativos como títulos de dívida, ações, futuros, direitos, opções, debêntures, entre outros. No Brasil, a B3 é a única instituição autorizada a atribuir ISINs a ativos financeiros.
- ❑ **Lastro Corporativo:** ocorre quando o devedor da operação é uma empresa.
- ❑ **Lastro Pulverizado:** operação com vários compradores (mutuários). Ou seja, o risco do investimento no ativo está ligado a uma carteira de crédito diversa e não concentrada em um único agente.
- ❑ **Lockup:** cláusula contratual que define um período em que os investidores ficam vedados de negociar as cotas do ativo, sob pena de multa, com o intuito de protegê-los contra pressões nos preços advindas da especulação.
- ❑ **LTV:** sigla para o inglês *Loan to Value*, define o percentual máximo, em relação ao valor do imóvel em garantia, que pode ser concedido na forma de empréstimo.
- ❑ **PMT:** abreviação do inglês, *payment*, trata-se do valor do pagamento de um empréstimo.
- ❑ **P/VPA:** calculado pelo quociente entre o preço e o valor patrimonial (patrimônio líquido) por ação, o múltiplo indica se o ativo está sendo negociado com desconto ou ágio patrimonial.
- ❑ **Securitizadora:** emissor do CRI, a securitizadora é uma instituição financeira fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.



Quem Somos

Somos uma Boutique de Investimentos, especializada em gestão de investimentos imobiliários e em finanças imobiliárias estruturadas. Consolidamos a vasta expertise e trackrecord nos mercados imobiliário e financeiro da nossa equipe com as oportunidades de investimentos, inspirando o empreendedorismo e transformando sonhos em realidade.

Nascida em 2019, a HGI Capital se destaca pelo sólido processo de seleção de ativos e regras de governança para monitoramento do portfólio, oferecendo soluções de negócios para estar sempre a frente nas novas oportunidades e na geração de valor para negócios atuais.

A HGI Capital adere ao Código Anbima de Gestão de Recursos de Terceiros e, recentemente, tornou-se a primeira gestora do Centro-Oeste a ser signatária do Principles of Responsible Investment (PRI). Isto reforça nosso compromisso em incorporar os princípios do *Environmental, Social and Corporate Governance* (ESG) nas nossas decisões de investimento.

Este material foi preparado pela HGI Capital para uso exclusivo dos cotistas do Fundo e possui fim inteiramente informativo, não devendo ser interpretado como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta de recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias de investimento por parte dos destinatários. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira de qualquer mecanismo de Seguro, ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor antes de investir seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital: Anna Bheatriz Lemos

E-mail: anna.lemos@hgicapital.com.br

Telefones: (62) 99672-1221
(62) 3414-7847

Gestor CVM

Miguel Amantéa Abras, CGA

Ato declaratório 15.143, de 04 de Agosto de 2016

Conheça a HGI Capital



[Conheça nosso Site](#)



[Conheça nosso Instagram](#)



Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 2690 -
Jardim Goiás, Goiânia - GO,
74810-100, Sala 1413



Signatory of:





hgicapital.com.br